

Årsredovisning

för

Albator Högaffeln 3 AB

559114-0271

Räkenskapsåret

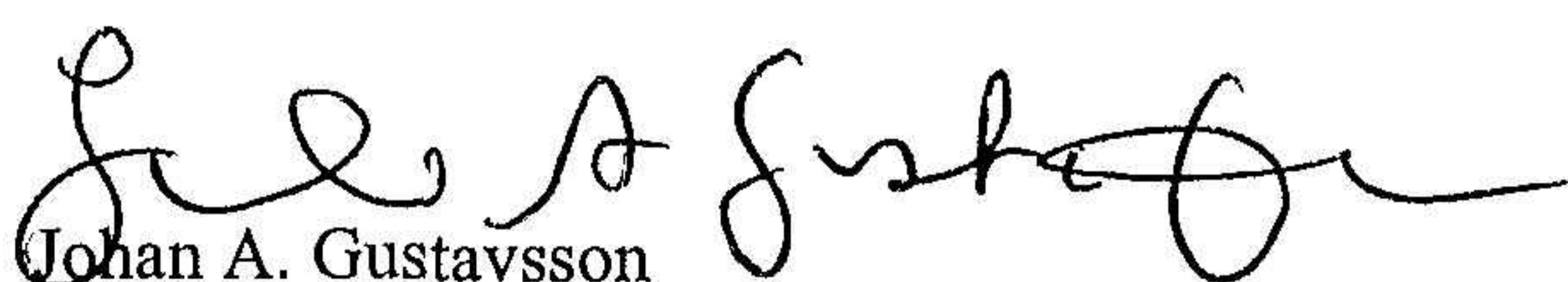
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Albator Högaffeln 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm, 3/7 - 25


Johan A. Gustavsson

Årsredovisning
för
Albator Högaffeln 3 AB
559114-0271

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

Styrelsen för Albator Högaffeln 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Albator AB, org. nr 559297-2548.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget slutfört delar av byggnationen av fastigheten Högaffeln 3 i Norrköping kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (8 mån)
Nettoomsättning	284	615	1 150	0
Resultat efter finansiella poster	-6 805	7 240	-6 343	-15
Balansomslutning	77 829	96 120	82 710	2 420
Soliditet (%)	0,5	7,5	5,4	1,4

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	4 390 380	2 781 978	7 222 358
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 781 978	-2 781 978	0
Årets resultat			-6 824 882	-6 824 882
Belopp vid årets utgång	50 000	7 172 358	-6 824 882	397 476

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 172 358
årets förlust	-6 824 882
	347 476
disponeras så att i ny räkning överföres	347 476
	347 476

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		283 934	614 681
Övriga rörelseintäkter		0	16 000 000
Summa rörelseintäkter		283 934	16 614 681
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 205 029	-5 814 146
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-457 338	0
Summa rörelsekostnader		-3 662 367	-5 814 146
Rörelseresultat		-3 378 433	10 800 535
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146 798	12 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-3 572 916	-3 573 028
Summa finansiella poster		-3 426 118	-3 560 647
Resultat efter finansiella poster		-6 804 551	7 239 888
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	9	0	-4 457 910
Resultat före skatt		-6 804 551	2 781 978
Skatt på årets resultat	3	-20 331	0
Årets resultat		-6 824 882	2 781 978

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

15 852 461

2 408 963

Pågående nyanläggningar

5

60 236 956

74 129 103

Summa materiella anläggningstillgångar

76 089 417

76 538 066

Summa anläggningstillgångar

76 089 417

76 538 066

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

8 591

Aktuella skattefordringar

4 136

4 136

Övriga fordringar

79 691

668 157

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 492

29 542

Summa kortfristiga fordringar

116 319

710 426

Kassa och bank

1 623 561

18 871 393

Summa omsättningstillgångar

1 739 880

19 581 819

SUMMA TILLGÅNGAR

77 829 297

96 119 885

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 172 358

4 390 380

Årets resultat

-6 824 882

2 781 978

Summa fritt eget kapital

347 476

7 172 358

Summa eget kapital

397 476

7 222 358

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

6

20 331

0

Summa avsättningar

20 331

0

Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

75 000 000

75 000 000

Övriga skulder

615 500

615 500

Summa långfristiga skulder

75 615 500

75 615 500

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

216 896

159 175

Skulder till koncernföretag

1 446 000

12 695 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

133 094

427 002

Summa kortfristiga skulder

1 795 990

13 282 027

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 829 297

96 119 885

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Bolaget Albator Högaffeln 3 AB är ett helägt dotterbolag till Albator AB, org. nr: 559297-2458 med säte i Stockholm. Moderbolag i den minsta och största koncernen som Albator Högaffeln 3 AB är dotterbolag till där koncernredovisning upprättas är Albator S.Å R.L. org. nr B266121 med säte i Luxemburg.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Platta samt stomme	100 år
Ytterväggar	40 år
Fönster, VVS, El-installationer, ventilatiom m.m	25 år
Portar och ytskikt	20 år

Nedskrivningsprövning

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäkningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföringen inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle ha haft om nedskrivningen inte skett.

ank=20250707-2025070908192

Finansiella tillgångar

Bolaget tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella tillgångar som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna: hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna: leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade förluster. Fordringar på dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och bedöms löpande för eventuella reserveringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppsjukten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 572 877	-3 572 877
Övriga räntekostnader	-39	-151
	-3 572 916	-3 573 028

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	20 331	0
Skatt på årets resultat	20 331	0

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 408 963	2 408 963
Omklassificering från pågående nyanläggningar	13 900 836	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 309 799	2 408 963
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-457 338	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 338	0
Utgående redovisat värde	15 852 461	2 408 963
Bokfört värde mark	2 408 963	2 408 963
	2 408 963	2 408 963

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 129 103	71 659 949
Anskaffningar	8 689	2 469 154
Omklassificeringar	-13 900 836	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 236 956	74 129 103
Utgående redovisat värde	60 236 956	74 129 103

Not 6 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	20 331	0

Belopp vid årets utgång 20 331 0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än om 5 år	75 615 500	75 000 000
Förfaller inom 5 år	0	0
	75 615 500	75 000 000

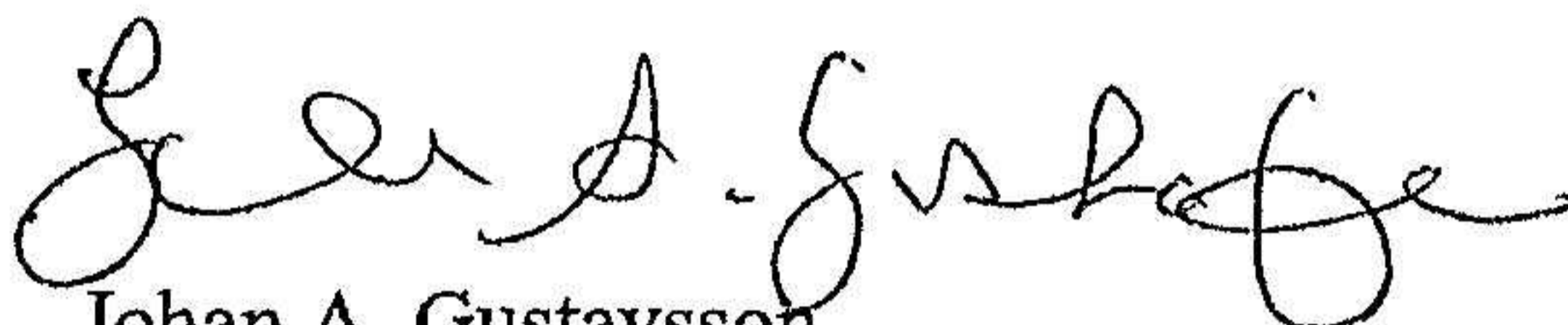
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-4 457 910
	0	-4 457 910

Underskrifter

Stockholm 2025-03-31



Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot, Ordförande

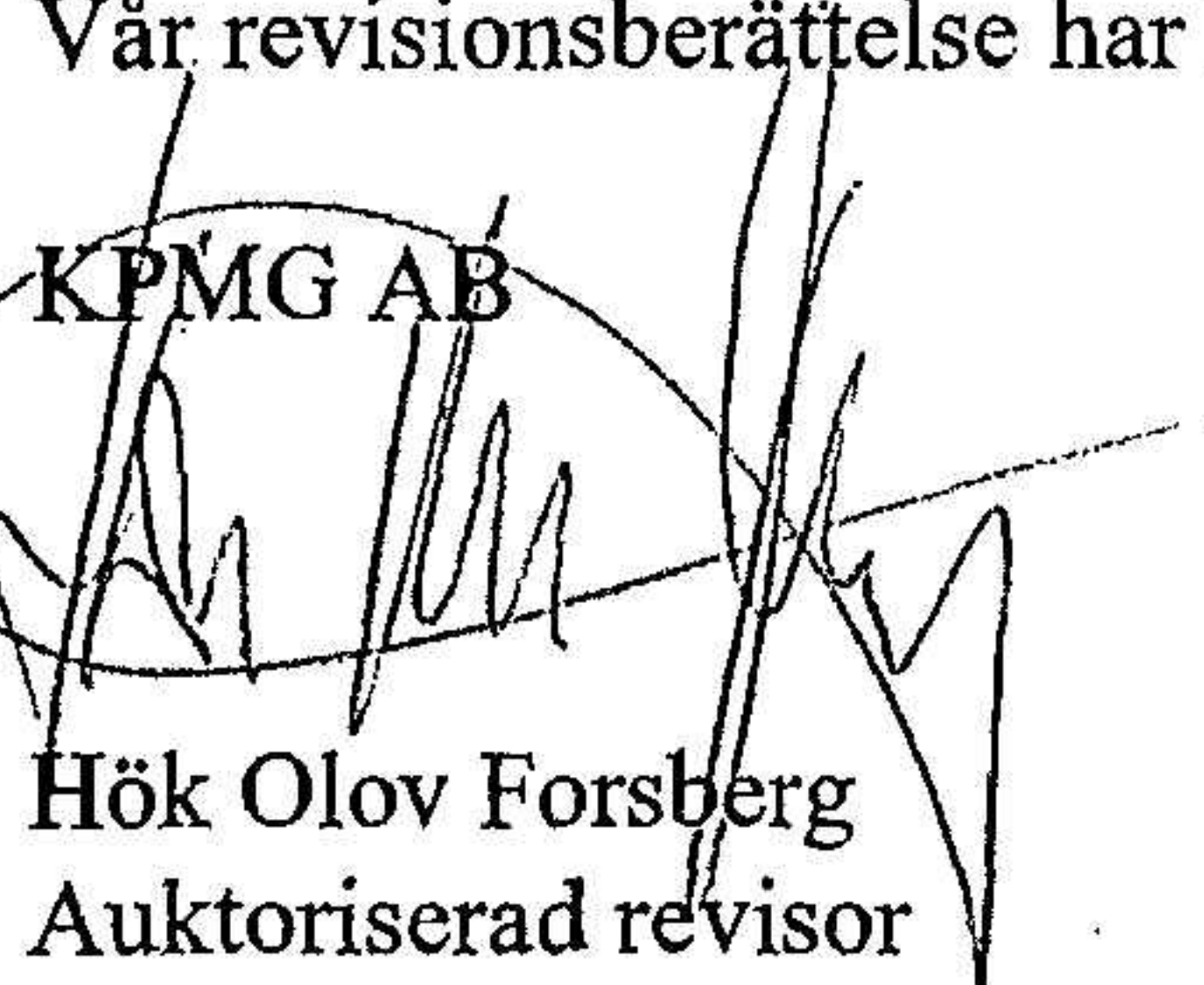


Kristofer Prander
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-31

KPMG AB



Hök Olov Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Albator Högaffeln 3 AB, org. nr 559114-0271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Albator Högaffeln 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Albator Högaffeln 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Albator Högaffeln 3 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Albator Högaffeln 3 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Albator Högaffeln 3 AB enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 31 mars 2025

KPMG AB


Hök Olov Forsberg
Auktoriserad revisor